

Handläggare
Christer Edfeldt
Telefon: 08-7858812

Till
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB
2025-06-12

Flytt av bostadsförmedlingens huvudkontor till Elinborgsbacken i Tensta

Företagsledningens förslag till beslut

1. Styrelsen för Bostadsförmedlingen i Stockholm AB godkänner inriktningen att flytta sitt huvudkontor från Palmfelt Center i slakthusområdet till Elinborgsbacken 3 i Tensta.
2. Styrelsen för Bostadsförmedlingen i Stockholm AB medger VD rätt att teckna hyresavtal med fastighetsägaren Micasa fastigheter vid lämplig tidpunkt.
3. Styrelsen för Bostadsförmedlingen i Stockholm AB anser skrivelsen från Kristin Jacobsson (c) till styrelsen den 13 mars 2025 vara besvarad med detta tjänsteutlåtande.

Christer Edfeldt
VD

Bakgrund

Bostadsförmedlingen hyr idag sina kontorslokaler i Palmfelt Center som ägs av Atrium Ljungberg AB där hyresavtalet löper ut per 2028-09-30.

Av kommunfullmäktiges budget och ägardirektiv framgår att stadens behov av fastigheter och lokaler i huvudsak ska tillgodoses med eget ägande. Om valet står mellan eget ägande eller extern förhyrning ska beslut fattas med utgångspunkt i vilken lösning som är mest

ekonomiskt fördelaktig och i den bedömning behöver bland annat varaktighet, hyreskostnader över tid och kostnadsvolym alltid ingå.

Vidare anges att man behöver utgå ifrån en effektiv lokalförsörjning och lokalanvändning som utgår ifrån den gemensamma kommunkoncernnyttan, detta för att klara stadens framtida utmaningar. Med kommunkoncernnytta avses att beslut kring fastigheter och lokaler ska utgå ifrån ett stadsövergripande perspektiv där nyttan ska optimeras för staden som helhet.

Bostadsförmedlingen startade under år 2024, i linje med kommunfullmäktiges budget, ett arbete med att söka nya lokaler för kontor för sina egna medarbetare. Arbetet har skett i samråd med moderbolaget Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret (inom ramen för stadsledningskontorets samlade arbete kring ny lokalisering av förvaltningar och bolags kontor som idag hyr lokaler i Palmfelt Center).

I dialog med Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret har bedömningen gjorts utifrån det lokalstrategiska arbete som genomförts under våren 2024 att Bostadsförmedlingen ska flytta sitt huvudkontor till Elinborgsbacken 3 i Tensta, där delar av Järva stadsdelsförvaltning idag har sitt kontor, när nuvarande hyresavtal med Atrium Ljungberg löper ut. Med bakgrund i stadens strävan efter att minska den finansiella skuldtutvecklingen och därmed noggrant prioritera vilka investeringar som ska genomföras har Bostadsförmedlingen i samråd med Stockholms Stadshus AB valt att fokusera på befintliga lokaler och inte lokaler som kräver investering i uppförande av en ny byggnad.

Som en del av samma process ska även arbetsmarknadsförvaltningen, som också har sitt huvudkontor i Palmfelt center för närvarande, inrymma sitt huvudkontor i Elinborgsbacken 3.

Ärendet

Bostadsförmedlingens förhyrning i Palmfelt Center omfattar sammanlagt ca 2 000 kvm vilket inkluderar en kundmottagning i fastigheten (plan 2) om ca 150 kvm. Självva kontorsverksamheten är belägen på ett våningsplan (plan 4) och är fysiskt utformad som en kontorslandskapslösning med konferensrum på samma våningsplan.

Här har Bostadsförmedlingen haft sitt huvudkontor sedan hösten 2018 och nuvarande hyresavtal sträcker sig till 2028-09-30. Kostnaden för förhyrningen uppgår till ca 6,2 mnkr/år (bashyra) vilket motsvarar 3 220 kr/kvm per år. När nuvarande hyresavtal löper ut föreslås Bostadsförmedlingen (inom ramen för den lokalstrategiska översynen) att flytta sitt huvudkontor till Elinborgsbacken 3 i Tensta.

Lokalerna på Elinborgsbacken 3 i Tensta

Fastigheten på Elinborgsbacken 3 i Tensta ägs av Micasa Fastigheter AB och omfattar sammanlagt 4 213 kvm fördelat på ett entréplan och ett källarplan samt fyra övriga

våningsplan med kontorsytor. Entréplanet innehåller idag bland annat sammanträdesrum, reception samt ett antal besöksrum som framför allt används i möte med kunder.

Kontorsytorna på de fyra övre våningsplanen är utformade enligt en rumslösning där det till övervägande del ges utrymme för två arbetsplatser per rum, även om det också finns rum med utrymme för en arbetsplats respektive fyra arbetsplatser. På ett av våningsplanen finns ett gemensamt mat- och fikautrymme samt att det finns mindre gemensamhetsytor på varje våningsplan. Hyresnivån för år 2025 uppgår till 3 138 kr/kvm per år.

Detaljplanen för denna fastighet anger boende, men det finns ett tillfälligt bygglov för ändrad användning som gäller i 10+5 år. Detta bygglov medför möjligheten att bedriva kontorsverksamhet i lokalerna samtidigt som det dock kraftigt begränsar möjligheten att göra verksamhetsanpassningar, exempelvis att riva eller flytta väggar, på de översta fyra våningsplanen, dvs att ändra på den rumsstruktur som finns. För delar av entréplanet finns dock större möjlighet till verksamhetsanpassningar eftersom det där tidigare fanns vårdcentral, matsal för de boende. Fastigheten har genomgått en omfattande renovering som blev färdig 2022.

Den del av Järva stadsförvaltning som idag har sitt huvudkontor i fastigheten planerar att flytta från fastigheten under sommaren 2028. Först därefter kan bostadsförmedlingen och arbetsmarknadsförvaltningen flytta in. Dock kan det bli aktuellt med en viss verksamhetsanpassning av entréplanet före inflyttning.

Lokalerna motsvarar de behov som Bostadsförmedlingen har om cirka 2000 kvadratmeter kontorsyta. Uppdelningen av förhyrning av ytorna i de nya lokalerna är ännu inte fastställda mellan Bostadsförmedlingen och arbetsmarknadsförvaltningen vilket behöver klargöras i närtid eftersom det påverkar planeringen av den föreslagna flytten. Bostadsförmedlingen ämnar att inrätta en kundmottagning på entréplan vilket kräver en verksamhetsanpassning som i sin tur innebär en kostnad. Detta behöver förstås ett godkännande av fastighetsägaren samt ske i samråd med arbetsmarknadsförvaltningen.

Ekonomi

Bolaget konstaterar att det i dagsläget är svårt att göra en fullgod uppskattning av vilka ekonomiska effekter en flytt av huvudkontoret till Elinborgsbacken 3 kommer att innebära eftersom förutsättningarna för vilka hyresnivåer som kommer att gälla 2028 inte är kända. Som redovisat i ärendet är kvadratmeterkostnaden under innevarande år något lägre på Elinborgsbacken jämfört med Palmfelt Center.

Själva kvadratmeterkostnaden på Elinborgsbacken lär inte vara högre 2028 jämfört med idag eftersom det här är självkostnadsprincipen som gäller. Snarare kommer kostnaden att minska i takt med att skulden för den tidigare genomförda verksamhetsanpassningen amorteras av. Samtidigt finns det mycket som talar för att hyresnivån i Palmfelt Center kommer att stiga i takt med att slakthusområdet fortsätter att utvecklas kommande år.

Dock kommer bostadsförmedlingen behöva förhyra större kontorsyta jämfört med den befintliga ytan i Palmfelt Center vilket innebär att den totala hyreskostnaden blir högre.

Detta beror på att den egna-rums-lösning som kommer att gälla på Elinborgsbacken är mindre yteffektiv än den kontorslandskapslösning som finns i Palmfelt center. Vidare kommer den tänkta verksamhetsanpassningen på entréplanet innebära ett hyrestillägg även om den troligen blir ganska begränsad. Till detta kommer också kostnaden för själva flytten som också är svår att uppskatta i nuläget.

Allt detta sammantaget gör att en kostnadsjämförelse i dagsläget mellan dessa hyresobjekt blir svår att göra då många parametrar i detta är okända i nuläget. Den långsiktiga bedömningen är att flytten av huvudkontoret inte kommer att belasta ekonomin negativt.

Bolagets förslag till beslut

En sammanvägd bedömning ger att en flytt till Elinborgsbacken 3 är det bästa alternativet för en framtida lokalisering för en flytt som i tid kan ske i samband med att nuvarande hyresavtal i Palmfelt Center löper ut i september 2028.

Flera av Bostadsförmedlingens medarbetare har uttryckt en stor oro över den planerade flytten vilket bolagsledningen tar på stort allvar. I den fortsatta processen har bolaget som en självklar ambition att involvera medarbetarna i största möjliga mån i planeringsarbetet. I detta ligger exempelvis en förberedelse i att inte längre arbeta i kontorslandskap, vilket kan uppfattas som positivt av vissa och negativt av andra. Att jobba med förändringsledning är en viktig förutsättning för att skapa så goda förutsättningar som möjligt inför flytten.

1. AB godkänner inriktningen att flytta sitt huvudkontor från Palmfelt Center i slakthusområdet till Elinborgsbacken 3 i Tensta.
2. Styrelsen för Bostadsförmedlingen i Stockholm AB medger VD rätt att teckna hyresavtal med fastighetsägaren Micasa fastigheter vid lämplig tidpunkt.

Bostadsförmedlingen föreslår styrelsen godkänna inriktningen att flytta huvudkontoret från Palmfelt Center till Elinborgsbacken 3 samt medge VD rätt att teckna hyresavtal med fastighetsägaren Micasa fastigheter vid lämplig tidpunkt. Det kan dock uppstå frågor på vägen som VD bedömer behöver tillställas styrelsen för beslut. Under alla omständigheter kommer styrelsen informeras om hur processen fortskrider i samband med styrelsemötena.

Svar på skrivelse från Kristin Jacobsson (c)

Vid styrelsens sammanträde den 13 mars 2025 lämnade Kristin Jacobsson (c) en skrivelse som innehöll ett antal frågor gällande förslaget om att flytta bostadsförmedlingens verksamhet till Tensta (skrivelsen bilägges detta ärende).

Dessa frågor besvaras härmed i det följande. Det formella beslutet om att flytta bostadsförmedlingens verksamhet till Tensta tas av styrelsen vilket föreslås ske vid sammanträdet den 12 juni 2025 utifrån detta tjänsteutlåtande. Vad gäller frågan om huruvida

alternativa lokaliseringar har utretts så har det skett inom ramen för det lokalstrategiska arbetet på stadsledningskontoret som nämns på annat ställe i detta tjänsteutlåtande.

Bolaget har ännu inte gjort någon bedömning av ett eventuellt kompetenstapp och hur det kan hanteras på bästa sätt. Det är fortfarande tidigt i processen, men som nämns i detta tjänsteutlåtande är bolaget medveten om utmaningarna med att flytta arbetsplatserna från en relativt central placering till en mindre central lokalisering. Denna fråga kommer att vara i fokus i det fortsatta förberedelsearbetet.

Vad gäller frågan om framtida hyreskostnader vid en flytt till Tensta så hänvisas till tidigare beskrivning i detta tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Protokoll från förhandling enl § 11 MBL
2. Risk- och konsekvensbedömning
3. Skrivelse från Kristin Jacobsson (c)